Kumhausen

# Licht-Raum-Lebensqualität!!! Bestens aufgeteilte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Ruhe und Weitblick!!!

***Número da propriedade: 25085042***

**PREÇO DE COMPRA: 315.000 EUR • ÁREA: ca. 79 m$^2$ • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 25085042 - 84036 Kumhausen**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25085042 - 84036 Kumhausen**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25085042 |
| Área | ca. 79 m² |
| Piso | 2 |
| Quartos | 3 |
| Quartos | 2 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 1987 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 20000 EUR (Venda) |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 315.000 EUR |
| Apartamento | Piso |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 25085042 - 84036 Kumhausen**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Gás |
| Certificado Energético válido até | 06.08.2028 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 141.00 kWh/m²a |
| Classificação energética | E |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1987 |

**Número da propriedade: 25085042 - 84036 Kumhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25085042 - 84036 Kumhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25085042 - 84036 Kumhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25085042 - 84036 Kumhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25085042 - 84036 Kumhausen**

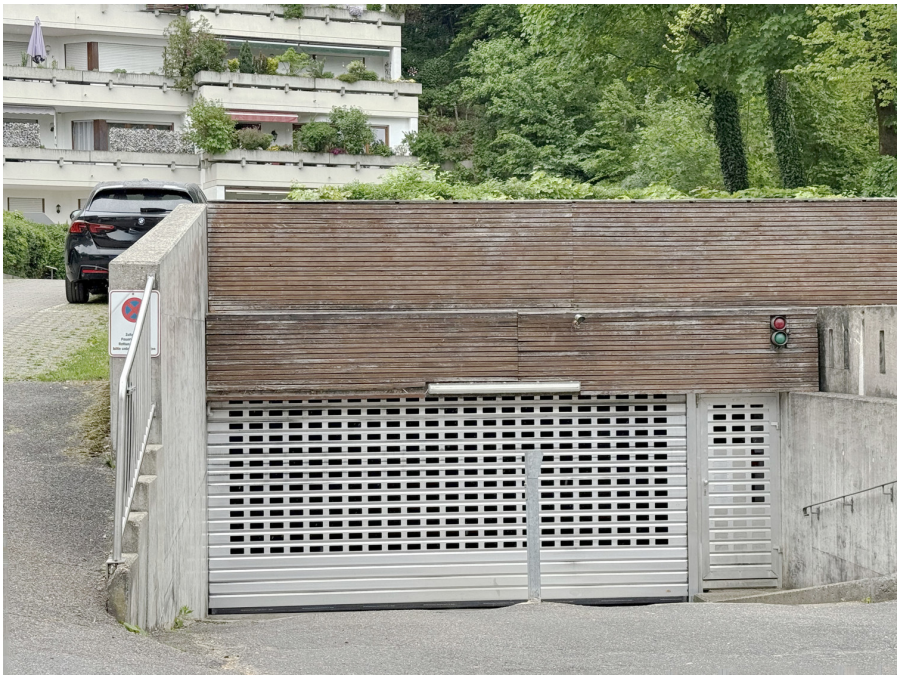
# O imóvel

**Número da propriedade: 25085042 - 84036 Kumhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25085042 - 84036 Kumhausen**

# O imóvel



**Número da propriedade: 25085042 - 84036 Kumhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25085042 - 84036 Kumhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25085042 - 84036 Kumhausen**

# Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25085042 - 84036 Kumhausen**

# Uma primeira impressão

Licht-Raum-Lebensqualität!!!
Bestens eingeteilte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Ruhe und Weitblick!!!

In beliebter Lage im Übergang zwischen Kumhausen und Landshut erwartet Sie eine tolle Wohnung, die mit durchdachter Raumaufteilung und einladender Atmosphäre überzeugt.
Auf ca. 80 m² Wohnfläche im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses entfaltet sich ein Lebensraum, der moderne Funktionalität mit behaglichem Wohngefühl vereint.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der großzügige, ca. 12 m² große Südbalkon – ideal für entspannte Stunden im Freien, mit Sonne vom Morgen bis zum Abend.

Die weitläufige Wohnküche mit bereits installierter Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Große Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und unterstreichen den freundlichen und hellen Charakter.

Ob als Rückzugsort, Homeoffice oder Kinderzimmer – zwei Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Hauptbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Hochwertiger Laminatboden rundet das stimmige Gesamtbild ab.

Ein Lift bringt Sie bequem ins zweite Obergeschoss. Ein ca. 5 m² großes Kellerabteil schafft Ordnung und Platz für alles, was nicht täglich benötigt wird.

Zu dieser Wohnung gehört ein TG-Stellplatz, der bequemes und witterungsgeschütztes Parken garantiert.

Ihr neuer Wohntraum wartet ab Anfang Juli darauf, von Ihnen bezogen zu werden.

Ob als stilvoller Lebensmittelpunkt oder werthaltige Kapitalanlage – diese Wohnung ist sofort verfügbar und bereit für ihre nächste Geschichte. Lassen Sie sich von der gelungenen Architektur, der ruhigen Lage und dem charmanten Gesamtpaket begeistern.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

**Número da propriedade: 25085042 - 84036 Kumhausen**

# Tudo sobre a localização

Am südöstlichen Rand von Landshut, im charmanten Kumhausen, eröffnet sich eine Wohnlage, die urbanes Flair und ländliche Gelassenheit harmonisch vereint.

Nur knapp 3 Kilometer von der historischen Landshuter Altstadt entfernt, genießen Sie hier das Beste aus zwei Welten: die Nähe zur pulsierenden Stadt mit all ihren kulturellen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Angeboten – und zugleich die Ruhe und Überschaubarkeit eines gewachsenen Wohnorts.

Die hervorragende Infrastruktur überzeugt auf ganzer Linie: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind das Stadtzentrum, der Hauptbahnhof sowie die Autobahn schnell erreichbar. Auch der Flughafen München ist durch die Nähe zur B299 und A92 gut angebunden.

Landshut selbst begeistert mit historischer Pracht, moderner Urbanität und hoher Lebensqualität:
Die gotische Altstadt, kulturelle Veranstaltungen wie die berühmte Landshuter Hochzeit, ein vielfältiges Gastronomie- und Freizeitangebot sowie grüne Naherholungsräume entlang der Isar machen die Region zu einem äußerst begehrten Wohnort.

Eine Lage mit Zukunft – lebenswert, wertstabil und voller Möglichkeiten.

**Número da propriedade: 25085042 - 84036 Kumhausen**

# Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número da propriedade: 25085042 - 84036 Kumhausen**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com